TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2017/DSPT
Ngày:19-7-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2016/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2016 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DSST ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:138/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn H1.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn H1: Ông Nguyễn Mạnh K1 (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2017).

- Bà Nguyễn Thị T1.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị T1: Ông Nguyễn Mạnh K1 (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng N1 - Văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn H2.

- Bà Trần Kim N2.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn H3.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H4.

- Ông Nguyễn Trường H5.

- Bà Nguyễn Thị Ngân H6.

Người đại diện hợp pháp của ông H3, bà H4, ông H5, bà H6: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2014).

- Ông Nguyễn Trần Tri P.

- Bà Nguyễn Trần Hồng K2.

Người đại diện hợp pháp của ông P, bà K2: ông Nguyễn Văn H2 (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2017).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Lê Thành T2.

- Ông Huỳnh Văn T3.

- Bà Lê Thị T4.

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn H1 và nguyên đơn Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị T1 và người đại diện hợp pháp của ông H1, bà T1 trình bày:

Ông bà có phần đất thửa 1019, diện tích 511m^2 , tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2002 ông bà có chiết thửa 1019 để chuyển

nhượng cho bà Lê Thị T4 phần đất diện tích 135m^2. Sau đó, bà T4 chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà Trần Kim N2 thuộc thửa 1365. Đầu năm 2014 ông H2 và bà N2 có tiến hành xây dựng căn nhà lầu trên phần đất thuộc thửa 1365, khi xây dựng thì hai bên không thống nhất ranh và ông H2, bà N2 đã xây nhà lấn sang phần đất của ông bà chiều ngang 0,5 m và chiều dài 27m, tổng diện tích là 13,5 m^2.

Nay ông bà yêu cầu ông H2, bà N2 di dời phần nhà lấn chiếm trả lại diện tích là 13,5 m^2. Ngày 31/3/2016, ông bà khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H2, bà N2 di dời phần nhà lấn chiếm trả lại diện tích 27,5 m^2, thuộc chiết thửa 1019, diện tích 228 m^2, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

Ông bà có vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch B với số tiền là 50.000.000 đồng, ông bà đã trả 4.000.000 đồng, còn lại 46.000.000 đồng và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

Ông bà đồng ý xác định giá đất đối với phần đất tranh chấp tính bình quân 3.500.000 đồng/m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Văn H2 và Trần Kim N2 trình bày:

Ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T4 phần đất thửa 186 (thửa cũ 1365), diện tích 135 m^2, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 03/3/2015 bà Trần Kim N2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 186, diện tích 145 m^2. Tháng 10/2014, bên ông H1, bà T1 và vợ chồng ông bà xác định ranh và thống nhất vị trí cụ thể để ông H2 tiến hành cất nhà, sau khi cất nhà gần xong thì mới xảy ra tranh chấp. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý vì ông bà không có lấn chiếm đất của ông H1, bà T1 và ông bà đồng ý xác định giá đất đối với phần đất tranh chấp là 4.500.000 đồng/m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh H3, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Trường H5, Nguyễn Thị Ngân H6 do người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành T2 trình bày: Ông thuê đất của ông H1 và bà T1 để sửa xe đã được 04 năm nhưng không có thỏa thuận thời hạn thuê, về phần đất tranh chấp giữa hai bên ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Tri P, bà Nguyễn Trần Hồng K2 trình bày: Đối với phần tranh chấp giữa gia đình thì ông bà không có ý kiến cũng như có yêu cầu gì khác.

Tại tờ tường trình ngày 11/01/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn T5 đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ngày 10/10/2014 Phòng giao dịch B có cho hộ ông Nguyễn Văn H1 vay số tiền 46.000.000 đồng để chăn nuôi heo với lãi suất 10%/năm, thời hạn trả ngày 10/4/2016. Tài sản thế chấp là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 087234 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/11/1991, diện tích 228 m^2 loại đất thổ quả thuộc chiết thửa 378, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long. Nay phát sinh vụ kiện tranh chấp ranh đất có liên quan đến ông H1, ngân hàng không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến khác.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4, ông Huỳnh Văn T3 trình bày: Sau khi bà T1, ông H1 chuyển nhượng đất cho ông bà xong thì bà tiến hành cất nhà sát ranh sau đó đo đạc lại thì phát hiện bà T1 xây lấn qua mấy phân, năm 2014 ông bà chuyển nhượng phần đất thửa số 1365 cho hộ bà Trần Kim N2 với giá 630.000.000 đồng, hai bên đã giao đủ tiền và đất. Tháng 11/2014, bà T4 có đăng ký Giấy phép xây dựng nhà dùm cho ông H2, bà N tại thửa đất này với tổng diện tích xây dựng tầng trệt và tầng 1 là 174 m^2.

Tại bản án số 30/2016/DSST ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 128, 131, 199 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2, 166, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 256, 604, 605, 608, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 3, 24, 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận phần diện tích 5,2 m^2 loại đất ONT thuộc quyền sử dụng đất thửa 1019 của hộ ông Nguyễn Văn H1 tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long;

Công nhận phần diện tích 22,3 m^2 loại đất ONT thuộc quyền sử dụng đất thửa 1365 của hộ bà Trần Kim N2 tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long;

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1,2 m^2 loại đất ONT thuộc chiết thửa 1365-2 tọa lạc

ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Trần Kim N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1và bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2,9 m^2 loại đất ONT thuộc chiết thửa 1365-2 tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Trần Kim N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 bồi thường giá trị phần diện tích 4,1 m^2 (1,2 m^2 + 2,9 m^2) loại đất ONT cho hộ bà Trần Kim N2 với số tiền 16.400.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 phải tháo dở phần nhà phần diện tích 1,2 m^2 loại đất ONT thuộc thửa 1365-2 do hộ bà Trần Kim N2 đứng tên tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long để trả cho hộ bà Trần Kim N2 có sơ đồ kèm theo;

Các đương sự phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc và định giá, chi phí thu thập chứng cứ, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 25 tháng 4 năm 2016, nguyên đơn Nguyễn Văn H1 và nguyên đơn Nguyễn Thị T1 kháng cáo với nội dung yêu cầu khảo sát đo đạc lại phần đất tranh chấp, miễn giảm án phí dân sự và yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại cho ông bà phần đất đã lấn chiếm chiều ngang 1m dài 27m, diện tích 27m^2 thuộc thửa 1019.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn H1 và nguyên đơn Nguyễn Thị T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 12,9m^2 và thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo yêu cầu xác định diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự tại cấp phúc thẩm là 14,6m^2, yêu cầu công nhận cho bà T1, ông H1 phần đất diện tích 6,2m^2 thuộc thửa 1019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà T1 xác định diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự tại cấp phúc thẩm là 14,6m^2 trong đó có một phần diện tích thuộc nhà của ông H2, bà N2 còn lại phần đất trống cặp nhà bà T1, ông H1 diện tích 6,2m^2. Đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận phần đất diện tích 6,2m^2 thuộc thửa 1019 cho ông H1, bà T1 và hiện nay do hoàn cảnh kinh tế gia đình ông H1, bà T1 gặp khó khăn có xác nhận của

chính quyền địa phương nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn giảm một phần án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1, ông H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Điều 299, khoản 2, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hủy, đình chỉ một phần án sơ thẩm đối với diện tích 12,9m^2 mà ông H1, bà T1 rút yêu cầu; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà T1, sửa án sơ thẩm; về án phí ông H1, bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Lê Thành T2, anh Huỳnh Văn T3, chị Lê Thị T4 và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn H1 và nguyên đơn Nguyễn Thị T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 12,9m^2, ông H2, bà N2 đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Căn cứ Điều 299, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C về việc giải quyết vụ án đối với diện tích 12,9m^2, thuộc thửa 186 (thửa cũ 1365), tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu trên.

[3] Theo xác định ranh giới đất của bà T1, ông H2 và bà N và kết quả khảo sát đo đạc ngày 22/11/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp ranh giới giữa thửa đất 1019 của ông H1, bà T1 với thửa 186 (thửa cũ 1365) của bà N2, ông H2 có diện tích đo đạc thực tế là 14,8m^2, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long. Hiện trạng phần đất tranh chấp gồm có: 14,6m^2 , trong đó có: 2,6m^2 là đất chưa xây dựng nhà; có 2,0m^2 nhà gạch của ông H2, bà N2; có 8,5m^2 nhà bê tông của ông H2, bà N2;

có 1,5m^2 nhà gạch của ông H2, bà N2 xây dựng năm 2014 gồm các mốc 3, 4, 5, b, a, 3 và có 0,2m^2 thuộc đường, gồm các mốc a, b, 8, 9, a.

[4] Về diện tích đất tranh chấp tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị T1, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh K1, bà Trần Kim N2 và ông Nguyễn Văn H2 đều thừa nhận qua hai lần khảo sát, đo đạc diện tích đất tranh chấp có khác nhau là do sự chỉ ranh của các đương sự và các đương sự yêu cầu xác định diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự tại cấp phúc thẩm là 14,8m^2, trong đó có 0,2m^2 thuộc đường. Xét việc các đương sự thỏa thuận lại diện tích đất tranh chấp 14,8m^2 là ít hơn án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm xác định lại diện tích đất tranh chấp theo xác định của các đương sự là 14,8m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh K1 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo yêu cầu công nhận cho bà T1, ông H1 phần đất diện tích 6,2m^2 thuộc thửa 1019.

[5] Xét về nguồn gốc thửa đất số 186 (thửa cũ 1365), diện tích 145m^2 do bà Trần Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo bà T1, bà N2, ông H2 đều thừa nhận nguồn gốc phần đất thửa 186 (thửa cũ 1365), diện tích 145m^2 là do bà N2, ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T4 thuộc thửa 1365, diện tích 135m^2 vào năm 2014. Nguồn gốc đất thửa 1365 thì bà T4 nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T1 thuộc chiết thửa 1019, diện tích 135m^2 vào năm 2002 và bà T1 thừa nhận phần đất bà T1, ông H1 chuyển nhượng cho bà T4 năm 2002 chiều ngang mặt trước, mặt sau là 5 mét và chiều dài 27 mét.

[6] Về quá trình sử dụng: Phần đất thửa 1019 của ông H1, bà T1 vào năm 2002 ông, bà có chiết thửa để chuyển nhượng cho bà Lê Thị T4 phần đất, diện tích 135m^2. Căn cứ biên bản xác minh đo đạc và biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 27/6/2002 (BL 40,41) đối với phần đất chiết thửa 1019 (bà Lê Thị T4 nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T1) thì ông Nguyễn Văn H1 là chủ giáp cận có ký xác nhận cho bà T4 thể hiện các cạnh có số đo như sau: Cạnh giáp lộ Tẻ 5,0m, cạnh giáp phần đất của bà T1, ông H1 27,0m, cạnh giáp rạch 5,0m, cạnh giáp phần đất thửa 1018 của bà B 27,0m. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất thửa 1365 nay thửa mới 186 các cạnh có số đo như sau: Cạnh giáp lộ Tẻ 4,98m, cạnh giáp phần đất của bà T1, ông H1 29,14m, cạnh giáp rạch 4,99m, cạnh giáp phần đất thửa 1018 (nay thửa mới 1367) của bà B 29,37m. Như vậy, theo số đo thực tế các cạnh mốc giới thửa đất 186 hiện nay của bà N2 đang sử dụng phần giáp với đất của ông H1, bà T1 so với biên bản xác định, ranh giới, mốc giới thửa đất trước đây đều ít hơn.

[7] Bà T1 kháng cáo yêu cầu ông H2, bà N2 phải trả lại cho ông bà phần đất đã lấn chiếm diện tích 27m^2 và tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 rút một phần

kháng cáo yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 6,2m^2 thuộc thửa 1019 cho ông H1, bà T1. Bà T1 cho rằng căn cứ bà yêu cầu ông H2, bà N2 trả lại diện tích 6,2m^2 đất lấn chiếm là vì diện tích đất thửa 1019 hiện nay của ông, bà giảm nhiều so với giấy chứng nhận sau khi trừ diện tích chuyển nhượng, còn thửa 186 của bà N2, ông H2 diện tích tăng nhiều so với diện tích ông bà đã chuyển nhượng cho bà T4 năm 2002. Xét ông H1, bà T1 khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nhưng phía ông H1, bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc lấn đất của bị đơn. Theo kết quả khảo sát thì việc sử dụng đất của bị đơn vẫn nằm trong phạm vi ranh giới, mốc giới đã được xác định theo biên bản xác minh đo đạc và biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập trước đây vào ngày 27/6/2002. Hơn nữa theo xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp diện tích 14,8m^2 có 14,6m^2 thuộc thửa 1365 (nay là thửa 186) do bà N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có 0,2m^2 thuộc đường và xác định diện tích đất thửa 1019 của ông H1, bà T1 sau khi trừ phần diện tích thuộc đường giảm 2,8m^2 so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nằm trong sai số giữa hai phương pháp đo vẽ, còn diện tích thửa 1365 (thửa mới 186) của ông H1, bà N2 sau khi trừ phần diện tích thuộc đường tăng 10,6m^2 so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía ông H2, bà N2 xác định ranh đất không trùng khớp với vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và theo Công văn số 654/UBND ngày 23/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Kim N2 tại thửa 186, diện tích 145m^2 tăng từ 135m^2 lên 145m^2 chênh lệch 10m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng là do cấp đổi lại theo bản đồ địa chính quy (VLAP); Ủy ban nhân dân huyện C bảo lưu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Kim N2 đối với thửa 186, diện tích 145m^2, vì chiều ngang tại thửa số 186 phần giáp rạch là 4,63m và giáp đường là 4,91m đều giảm so với trước đây là 5m. Vì vậy ông H1, bà T1 yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 14,6m^2 thuộc thửa 1019 cho ông H1, bà T1 là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Về giá đất: Theo kết quả định giá ngày 02/6/2015 của Hội đồng định giá do Tòa án sơ thẩm thành lập xác định giá đất tại khu vực phần đất tranh chấp là 1.500.000 đồng/1 m^2. Tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thống nhất lấy giá trên làm cơ sở xem xét vụ án.

[9] Về chi phí khảo sát, đo đạc: Tại cấp sơ thẩm đã chi 4.500.000 đồng theo án sơ thẩm buộc ông H1, bà T1 phải chịu 3.649.500 đồng và ông H2, bà N2 phải chịu 850.500 đồng nhưng ông H1, bà N2 không kháng cáo, số tiền trên ông H1, bà T1 đã nộp tạm ứng xong nên buộc ông H2, bà N2 phải hoàn trả lại cho ông H1, bà T1 số tiền 850.500 đồng. Tại cấp phúc thẩm đã chi 2.344.000 đồng

do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá. Như vậy, ông H1, bà T1 phải chịu chi phí đo đạc, định giá tổng cộng 5.993.500 đồng số tiền này ông H1, bà T1 đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ.

[10] Về án phí:

- Dân sự sơ thẩm: Do tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 12,9m^2 và được bị đơn ông H2, bà N2 đồng ý. Căn cứ khoản 6 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 các đương sự vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và án sơ thẩm xác định giá đất tranh chấp 4.000.000 đồng/1m^2 là không phù hợp với định giá của hội đồng, thỏa thuận các đương sự nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau:

+ Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là:

27,5m^2 – 5,2m^2 = 22,3m^2 x 1.500.000đ/1m^2 = 33.450.000 đồng x 5% = 1.672.500 đồng. Xét ông H1, bà T1 hiện nay có khó khăn về kinh tế được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án nên xét miễn cho ông H1, bà T1 một phần 50%. Các số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm, phúc thẩm 570.000 đồng theo biên lai thu số 027263 ngày 24/3/2015, số tiền 590.000 đồng theo biên lai thu số 4440 ngày 31/3/2016, số tiền 400.000 theo biên lai thu số 4523 ngày 29/4/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C sẽ được khấu trừ.

+ Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

5,2m^2 x 1.500.000 đồng = 7.800.000 đồng x 5%= 390.000 đồng.

- Dân sự phúc thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông H1, bà T1 không phải chịu.

[11] Chi phí thu thập chứng cứ: Buộc ông H2, bà N2 nộp 150.000 đồng, các đương sự đã nộp xong nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 299, khoản 2, khoản 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 14, Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H1, nguyên đơn Nguyễn Thị T1, sửa bản án số 30/2016/DSST ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 166, 170, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Xử:

1. Chấp nhận người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn Nguyễn Thị T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Kim N2 trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 phần đất diện tích 12,9m^2, thuộc thửa 186 (thửa cũ 1365), tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 30/2016/DSST ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Vĩnh Long về việc giải quyết vụ án đối với diện tích 12,9m^2, thuộc thửa 186 (thửa cũ 1365), tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Kim N2, ông Nguyễn Văn H2 và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 về việc khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H2, bà Trần Kim N2 phải tháo dỡ, di dời một phần nhà lấn chiếm để giao trả phần đất diện tích 14,6m^2, thuộc tách thửa 186 (thửa cũ 1365), gồm các mốc 3, 4, 5, 8, 9, 3, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 24/01/2017, đính kèm bản án.

3. Công nhận bà Trần Kim N2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 14,6m^2 thuộc tách thửa 186 (thửa cũ 1365), loại đất ONT, gồm các mốc 3, 4, 5, b, a, 3, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 24/01/2017, đính kèm bản án.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H1và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu tổng cộng bằng 6.844.000 đồng, bao gồm: Chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm 3.649.500 đồng và chi phí đo đạc cấp phúc thẩm 2.344.000 đồng. Số tiền trên ông H1, bà T1 đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ. Ông H2, bà N2 phải chịu chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm 850.500 đồng do ông H1, bà T1 đã nộp tạm ứng nên ông H2, bà N2 phải hoàn trả lại ông H1, bà T1 850.500 đồng.

5. Về án phí:

Buộc ông H1, bà T1 phải chịu 836.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông H1, bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Các số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm, phúc thẩm 570.000 đồng theo biên lai thu số 027263 ngày 24/3/2015, số tiền 590.000 đồng theo biên lai thu số 4440 ngày 31/3/2016, số tiền 400.000 theo biên lai thu số 4523 ngày 29/4/2016 tại Chi cục thi hành án

dân sự huyện C sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả ông H1, bà T1 số tiền 723.750 đồng.

Buộc ông H2, bà N2 phải chịu 390.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Chi phí thu thập chứng cứ: Buộc ông H2, bà N2 nộp 150.000 đồng, các đương sự đã nộp xong nên được khấu trừ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khỏan 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Sơn Nữ Phà Ca

Nơi nhận:
- *CA: 01;*
- *TACC: 01;*
- *VKSND TVL: 02;*
- *TAND huyện C: 01;*
- *VKSND huyện C: 01;*
- *Chi Cục THADS huyện C: 01;*
- *ĐS: 14;*
- *Lưu: 04.*